



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 159/2025 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott. Giovanni Marendon - è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, degli immobili di seguito descritti.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico (in perizia Corpo A)

Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato condominiale urbano ad uso civile abitazione ed uffici, posto in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), località San Bartolomeo, Via Luigi Robecchi Bricchetti n. 28; costituita detta porzione da:

- ufficio con accessori al piano terra, con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva;
- autorimessa al piano terra.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia, **Foglio 202**, Mappali:

542 sub. 17, Via Luigi Robecchi Bricchetti n. 28, P. T., Cat. A/10, cl. 2, vani 3, Superficie Catastale Totale mq. 68, Rendita Euro 898,64;

542 sub. 8, Via Luigi R. Bricchetti n. 28, P. T., Cat. C/6, cl. 6, mq. 20, Superficie Catastale Totale mq. 22, Rendita Euro 82,63.

Gli immobili sono occupati senza titolo opponibile alla procedura e dovranno essere liberati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la mancanza della conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Ing. Marco Rubin datata 10 marzo 2026, dalla quale risulta, tra l'altro, che le unità immobiliari in oggetto sono adibite di fatto ad abitazione.

Si precisa che tutta l'attività, nonchè tutte le spese e gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale ed urbanistica nonchè degli impianti delle unità immobiliari stesse saranno a carico dell'aggiudicatario.



Si segnala:

- atto unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Reggio Emilia per atto autentificato nelle firme dal Notaio Vittorino Palazzi Trivelli in data 13.2.1991 Rep. n. 20735, trascritto a Reggio Emilia in data 8.11.1991 al n. 10111 rag. part.;
- Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Reggio Emilia con atto del notaio Varchetta Giovanni del 25/06/2004, rep. n. 84031/20321, trascritto a Reggio Emilia il 7/7/2004, Registro particolare n. 10573, modificata ed integrata con atto del medesimo Notaio in data 16.6.2005 Rep. n. 86644, trascritto a Reggio Emilia il 15.7.2005 al n. 11309 particolare;
- servitù di non edificazione stipulata con il Comune di Reggio Emilia con atto del Notaio Varchetta Giovanni in data 25/06/2004, rep. n. 84031/20321, trascritto a Reggio Emilia il 7.7.2004 al n. 10575 reg. part.

Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e di cui all'art. 40, 6° comma della Legge 28.2.85 n. 47.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita **in un unico Lotto**, nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti, con i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni per legge, uso e destinazione e da elaborato planimetrico.

Trattandosi di vendita di natura coattiva non ha luogo la garanzia per vizi della cosa e la stessa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 c.c.).

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**A seguito dell'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata pervenuta al Curatore,
viene fissata la vendita per il giorno 23 luglio 2026 alle ore 15.00**

STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI:

- 1) La vendita avrà luogo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Modena, Viale Virgilio, 42/F.
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 60.000,00, pari all'importo dell'offerta pervenuta.

Si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 del CCII che stabilisce l'efficacia dell'offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e cioè pari ad Euro 45.000,00, con precisazione che nell'ipotesi in cui l'offerente originario non aderisse alla gara e la stessa si chiudesse ad un prezzo inferiore al suddetto prezzo base di Euro 60.000,00, l'aggiudicazione non avrà luogo e la curatela accetterà l'offerta formulata dall'offerente originario.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

3) Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, nella misura stabilita nella seguente tabella:

da euro	ad euro	euro/percentuale
0,00	10.000,00	750,00
10.000,01	30.000,00	1.500,00
30.000,01	50.000,00	2.000,00
50.000,01	100.000,00	3.500,00
100.000,01	200.000,00	4.500,00
200.000,01	300.000,00	6.000,00
300.000,01	700.000,00	10.000,00
700.000,01	1.000.000,00	13.000,00
1.000.000,01	oltre	1,5%;

nonchè oneri fiscali, imposte e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Per le attività di redazione della minuta del decreto di trasferimento, attività accessorie e successivi adempimenti, spetta all'IVG un compenso determinato con riferimento al prezzo di aggiudicazione, come segue:

- fino ad Euro 30.000,00 ----- Euro 700,00 oltre Iva;
- da Euro 30.000,01 ad Euro 100.000,00 -----Euro 1.000,00 oltre Iva;
- da Euro 100.000,01 fino ad Euro 500.000,00-----Euro 1.500,00 oltre Iva;
- oltre ad Euro 500.000,01-----Euro 2.000,00 oltre Iva.

4) Ogni offerente dovrà fare pervenire in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Modena Viale Virgilio 42/F, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo** da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, nonché il prezzo offerto. In caso di offerte presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie, copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale). Nell'ipotesi in cui l'offerente intenda presentare l'offerta in qualità di titolare di Impresa Individuale, dovrà specificare nell'offerta detta sua qualità e produrre la relativa visura della C.C.I.A.A. In caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato il soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) Contabile di versamento sul conto corrente bancario codice **IBAN IT91J053876624000004644795** intestato a "**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IDRAULICA 88**" **acceso presso la BPER BANCA SPA, Filiale di Veggia**, di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile.

Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c..

Non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualunque condizione.

L'offerta potrà altresì pervenire a mezzo servizio postale o corriere, nel termine e all'indirizzo sopra indicati. In tali casi, al fine di garantire maggior segretezza, la busta chiusa contenente l'offerta e la documentazione di cui sopra dovrà riportare la data di svolgimento della gara e il nominativo del Curatore ed essere inserita in una ulteriore busta da recapitare all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Le offerte dovranno essere formulate conformemente alla modulistica pubblicata sul sito internet www.ivgmodena.it oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Le buste saranno aperte presso l'Istituto Vendite Giudiziarie il giorno e l'ora fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti; se vi sono più offerte si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Si precisa che l'originario offerente che intenda partecipare alla vendita dovrà aderire a tutte le condizioni contenute nel presente bando mediante consegna dello stesso all'Istituto Vendite Giudiziarie, sottoscritto in ogni sua pagina, oppure tramite e-mail, improrogabilmente entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il rilancio minimo è stabilito in euro 5.000,00.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno restituite.

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare:

- entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;
- entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero la maggior o minor somma che verrà quantificata successivamente all'aggiudicazione, a titolo di spese presunte per trasferimento, salvo conguaglio, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;
- entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c. e che nel caso di inosservanza del termine trova applicazione la previsione di cui al combinato disposto degli artt. 216 CCII - 587 comma 1 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione da parte del GD ed incameramento della cauzione a titolo di multa, salvo il diritto della procedura di richiedere il risarcimento dei



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

danni cagionati dall'aggiudicatario per effetto del suo inadempimento.

Si segnala che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. III° comma, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante l'erogazione di un finanziamento con versamento delle somme erogate direttamente a favore della procedura.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII, il Giudice Delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, nono comma, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

Il trasferimento avverrà secondo le modalità di cui all'art. 586 c.p.c. e il decreto di trasferimento verrà emesso dal Giudice Delegato conformemente a quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 3 n. 11) c.p.c..

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena - Viale Virgilio 42/F – inviando una mail all'indirizzo: segreteria.mo@astagiudiziaria.com con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 9 giugno 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)
Il Direttore
Alex Manelli

